



BURMISTRZ ZIĘBIC

URZĄD MIEJSKI W ZIĘBICACH

ul. Przemysłowa 10

57 - 220 Ziębice

tel. 074 8 163 870

fax. 074 8 191 212

REGON 000530672

NIP 887-10-01-679



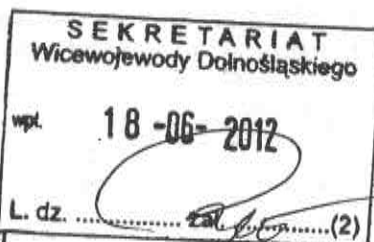
burmistrz@ziebice.pl www.ziebice.pl promocja@ziebice.pl

WO.033.13.2012.AH

Ziębice, 11 czerwca 2012 r.

Burmistrz Ziębic

Dr Antoni Herbowski



Wicewojewoda Dolnośląski

Pani Ewa Mańkowska

W związku ze skargą Wojewody Dolnośląskiego z dnia 14 maja 2012 r., znak sprawy: NK-N.4131.588.2011.RB, na uchwałę nr IX/54/2011 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice, obejmującego obszar zawarty między ulicami: Sportową, Wojska Polskiego, Wałową, Kolejową, Chrobrego, a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ulicy Wałowej, Kolejowej, Chrobrego), składam wyjaśnienie odnośnie przywołanych w ww. piśmie zarzutów.

1) 2) i 3)

W odniesieniu do domniemanego naruszenia prawa w zakresie stwierdza się, że w przedmiotowej uchwale zostały umieszczone wszelkie ustalenia dotyczące warunków scalania i podziału nieruchomości, możliwe do zastosowania w późniejszym procesie inwestycyjnym.

Postępowanie scaleniowo-podziałowe jest procesem zakładającym osiągnięcie określonego celu, a mianowicie uzyskanie korzystniejszej konfiguracji poszczególnych nieruchomości przez ich właścicieli i użytkowników wieczystych dla właściwego zagospodarowania nieruchomości zgodnie z planem miejscowym. Wszczęcie takiego postanowienia może nastąpić z urzędu lub na wniosek właścicieli nieruchomości. Wobec powyższego zasadne jest przeanalizowanie, czy w stosunku do określonych terenów zachodzą takie przesłanki, uzasadniające w logiczny sposób przyjęcie możliwości wystąpienia procedur scalania i podziału nieruchomości. Ustalanie zasad scalania i podziału (tj. powierzchni działek, szerokości frontów lub konta położenia granic działek względem pasa drogowego) dla wszystkich bez wyjątku terenów, bez względu na ich przeznaczenie i stwierdzony stan faktyczny, jest działaniem nieuzasadnionym z punktu widzenia celu, jaki powinien być osiągnięty wskutek realizacji ustaleń planu. Przyjęcie tylko dla samej zasady ww. zasad scalania i podziału jest z założenia irracjonalne. W większości przypadków można przyjąć, że wystarczające będą procedury określone np. w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę przywołany w skardze art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oprócz ust 2, należy pamiętać również o ust 3, który mówi, cyt:

„3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;...”

W niniejszym planie nie stwierdzono potrzeby określenia granic takich terenów, w związku z tym, mając na uwadze art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy uznać, że dopuszcza się jedynie scalenia i podział w sytuacjach, gdy o takie postępowanie wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4 przywołanej podstawy prawnej, ponad 50% powierzchni gruntów objętych procedurą scalenia i podziału. Mając na uwadze powyższe w niniejszej uchwale wprowadzono zapis § 23, cyt:

„Na całym obszarze, objętym planem, dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych z zastrzeżeniem przepisów zawartych w Dziale III Ustalenia szczegółowe (powinno być: „w Dziale II...”).

Ponadto powołując się na obowiązujące przepisy prawa regulujące zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nadmieniam, iż Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie nakłada obowiązku umieszczania informacji dot. wielkości działek, szerokości frontów działek oraz kąta położenia granic działek względem pasa drogowego w tekście planu. Sformułowanie użyte w § 4 pkt 8, cyt.:

„8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości **powinny** zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;...”

jest jedynie propozycją wytycznych ze strony Ustawodawcy, dotyczących zapisów umieszczanych w poszczególnych grupach ustaleń MPZP. Użyte w rozporządzeniu słowo „powinno się” nie stanowi nakazu, w powszechnym rozumieniu języka polskiego, a jedynie zalecenie proponowane do zastosowania.

Ostateczne kształty działek wynikną z projektów szczegółowych, sporządzonych przez uprawnionych architektów, gdzie kształt budynku określi jego najlepsze usytuowanie w aspekcie kreowania właściwego ładu przestrzennego. Wprowadzenie ww. zaleceń w tej sytuacji może wpłynąć między innymi na degradację jakości życia mieszkańców oraz negatywny wizerunek zespołów mieszkaniowo-usługowych, położonych nieopodal historycznych układów urbanistycznych o bardzo dużych wartościach kulturowych, akcentowanych wysoką zielenią o określonej wartości dendrologicznej (szczegółowe wyjaśnienie dla konkretnych, kwestionowanych przez Wojewodę dolnośląskiego przed publikacją, zostało przedstawione Panu Wojewodzie w piśmie Burmistrza Ziębic.

4)

W odniesieniu do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem (KD-G) – rezerwa dla orientacyjnego przebiegu obwodnicy Ziębic, skorygowana przez DZDW (w roku 2007 przekształcony na DSDiK), stwierdza się, że jego granice, zostały naniesione w niniejszym MPZP w sposób prawidłowy.

Powołując się na art. 44 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, cyt:

„1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wprowadza się do planu miejscowego po uprzednim uzgodnieniu terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego.”

Informacja o niniejszej inwestycji wprowadzona została na wniosek Dolnośląskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich, w roku 2007 przekształconego w Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei, powołaną przez Marszałka Województwa do zarządzania w zakresie dróg i kolei. W celu szczegółowego określenia formy oznaczeń rysunkowych oraz zapisów w tekście uchwały do planu, w 2007 r. odbyły się spotkania w siedzibie ww. Zarządu, przy udziale przedstawicieli Urzędu Miejskiego w Ziębicach – Naczelnika Wydziału Budownictwa, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej inż. Macieja Góreckiego oraz głównego projektanta planu dr inż. arch. Romualda Pustelnika.

Ze względu na brak decyzji dotyczącej terminu realizacji ww. inwestycji celu publicznego oraz wstępnego projektu przebiegu niniejszej drogi, w planie miejscowym nie można było określić dokładnych granic terenu przeznaczanego pod tą inwestycję. Z kolei mając na uwadze art. 20 ustawy o planowaniu..., informacja o planowanym jej przebiegu, zawarta w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice (uchwała Nr XXXII/231/01 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 27 kwietnia 2001 r., zmieniona uchwałą Nr XX/115/08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 29 kwietnia 2008 r.), zobowiązała projektanta do wprowadzenia odpowiednich ustaleń dotyczących niniejszej drogi, w celu zachowania zgodności planu z ww. studium miasta i gminy Ziębice.

Ponadto ustalenia planu, przebieg granicy, ani forma oznaczenia graficznego niniejszego terenu rezerwy dla orientacyjnego przebiegu obwodnicy Ziębic nie zostały zakwestionowane na etapie uzgodnień z Wojewodą (pismo z dnia 12 maja 2010 r., znak: IF.III.-7041-29/193/10), ani także na etapie sprawdzania planu wraz z dokumentacją planistyczną po przedłożeniu MPZP do publikacji.

- 5) Kwestionowany w skardze zapis §64 pkt 1 lit e we fragmencie „nie mniej niż” nie stanowi istotnego naruszenia prawa. Zapis ten w żaden sposób nie wpływa na niejednoznaczność ustaleń planu.
- 6) W odniesieniu do §38 pkt 7 lit. b, §43 pkt 5 lit.b oraz §55 pkt 5 lit. b w skardze literalnie wymieniono ustawowe kompetencje zarządcy drogi publicznej (art. 20 ustawy o drogach publicznych), m.in.:

„8) wydawanie zezwoleń na zajęcie pasa drogowego i zjazdu z dróg oraz pobieranie opłat i kar pieniężnych”.

Mając na uwadze powyższe oraz w uzgodnieniu z Zarządcą niniejszej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-G, w przedmiotowym miejscowym planie wprowadzono obowiązek uzgadniania możliwości bezpośredniej obsługi terenów z nią sąsiadujących. Niniejszy zapis jest więc zgodny z przepisami odrębnymi i realizuje „zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” w zakresie „warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym”, zgodnie z §4 ust. 9 lit a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7) Przywołany w skardze Wojewody art. 93 ust. 1, cyt:

„1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94.”

nakłada obowiązek wykonywania procedury podziału zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. W kolejnym ustępie Ustawodawca tłumaczy, że „zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.”

Ustawodawca nie wyjaśnia jednak, co należy rozumieć przez „możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu”. W naszej ocenie możliwości zagospodarowania wydzielonych działek to właśnie, m.in. wielkości działek, szerokości frontów działek oraz położenie ich granic względem drogi, itp. Art. 93-99 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie regulują powyższych kwestii. Ponadto samo przeznaczenie terenu nie określa wytycznych dla podziału nieruchomości, dlatego też Ustawodawca celowo odwołał się do ustaleń planu miejscowego.

- 8) Kwestionowane przez Wojewodę zapisy konserwatorskie wprowadzone zostały do planu na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Umieszczenie zapisów warunkowało uzyskanie pozytywnego uzgodnienia z niniejszą instytucją. Ponadto zapis jest nie narusza ustaleń zawartych w przepisach odrębnych w związku z tym nie powinno się traktować go jako rażące naruszenie prawa.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, zarzutów, przedstawionych w skardze Wojewody, w żadnym wypadku nie można uznać za **istotne naruszenie prawa**, kwalifikujące uchwałę do zaskarżenia w Sądzie Administracyjnym, zgodnie z zapisami ustawy o *samorządzie gminnym*. Nieuzasadniona blokada wprowadzenia w życie niniejszego planu miejscowego uniemożliwia realizację kluczowych prorozwojowych inwestycji w Mieście i Gminie Ziębice.

W związku z przedstawionymi wyjaśnieniami prosimy o wycofanie skargi Wojewody Dolnośląskiego z dnia 14 maja 2012 r., znak: NK-N.4131.588.2011.RB, skierowanej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem Rady Miejskiej w Ziębicach.

Z poważaniem

BURMISTRZ

Antoni Herbowski
dr Antoni Herbowski

Za zgodności z oryginałem
Z up. Burmistrza

Maciej Górecki
inż. Maciej Górecki
Naczelnik Wydziału Budownictwa
Gospodarki Komunalnej i Mieszkalniowej